



PROJET

REGLEMENT COMMUNAL

relatif

à la

PRIME A LA CONSTRUCTION (PALC)

Préambule

Afin de créer un contexte favorable à l'instauration d'une meilleure réponse aux besoins en logements des habitants, plus particulièrement des familles à revenus modestes, de moderniser l'offre de logement, de faciliter le parcours résidentiel sur le territoire de la Ville de Nueil-les-Aubières, la mise en œuvre d'une action spécifique locale en faveur de l'habitat peut être un levier complémentaire et décisif.

Une telle action locale peut aussi être complémentaire aux actions nationales lorsqu'elles existent, comme actuellement, le prêt à taux zéro (PTZ) accessible sur tout le territoire national.

Enfin, une telle action locale représente un intérêt général évident pour la collectivité toute entière par les multiples retombées qu'elle est susceptible d'entraîner. *Exemples : amélioration de la richesse fiscale locale, renouvellement de la population, qualité de vie des familles, équilibre des tranches d'âges, maintien des effectifs scolaires, retombées sur les activités du bâtiment, retombées commerciales, associatives ...*

Dans ce contexte, conformément aux conclusions de l'état des lieux-diagnostic de fonctionnement du territoire de juin 2016, **la Ville** souhaite, en particulier, participer au développement de la construction neuve à usage exclusif d'habitation principale (accession à la propriété). Pour cela, elle souhaite pouvoir attribuer, sous conditions de ressources, une prime à la construction (PALC) aux candidats qui répondront aux critères qu'elle aura déterminée. C'est la justification du présent règlement.

Article 1 : OBJET DU REGLEMENT

L'objet du présent règlement est de définir les modalités du soutien financier apporté par **la Ville** pour l'accession à la propriété sur le territoire communal, mais uniquement en ce qui concerne **la construction neuve à usage d'habitation principale** en zone urbaine (zones U et AU du plan local d'urbanisme - PLU).

Ce dispositif dénommé « Prime à la Construction » ou « PALC » a **vocation à aider les familles à revenus modestes, à devenir propriétaires de leurs habitations principales neuves.**

Ce dispositif peut tout-à-fait être complémentaire à d'autres dispositifs, notamment à l'échelle nationale, comme actuellement le prêt à taux zéro (PTZ).

Ce dernier finançant actuellement jusqu'à 40% du coût TTC de l'opération mais avec un plafond variant de 100.000 à 230.000 € en fonction de la composition familiale. Entre autres, le PTZ permet actuellement aux primo-accédants un différé de remboursement systématique (de 5, 10 ou 15 ans) pour une durée totale du prêt de 20, 22 ou 25 ans selon les revenus dits « familiarisés ». Autrement dit, le remboursement du financement d'une opération peut se faire en deux temps : un premier temps (sans différé) pour rembourser un ou d'autres prêts hors PTZ, un second temps (après différé) pour rembourser le PTZ.

Article 2 : OPERATIONS FINANÇABLES PAR LA « PALC »

La PALC participera au financement de deux catégories d'opérations dites « accédant », le logement étant, dans ces deux cas affecté à la résidence principale de l'accédant :

- les opérations de construction neuve d'une maison individuelle, en diffus ou en groupé (hors copropriété), dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle (CCMI),
- les opérations d'acquisition d'une maison individuelle neuve dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Toute autre catégorie d'opération fera l'objet d'un rejet au titre du présent règlement.

Article 3 : CONDITIONS GENERALES D'ELIGIBILITE

L'attribution de la PALC n'est pas un droit, mais une possibilité résultant de l'instruction des dossiers présentés, de leur analyse et du respect des conditions et du cadre général définis ci-après.

Pour bénéficier de l'attribution d'une PALC, le(s) candidat(s) doit(vent) répondre aux trois conditions générales suivantes :

- son projet de construction doit être situé dans une zone « U » ou « AU » du plan local d'urbanisme (PLU) de NUEIL-LES-AUBIERS,
- être éligible(s) à l'octroi du prêt à taux 0% - PTZ de l'Etat (qu'il(s) en bénéficie(nt) réellement ou non). Cette éligibilité déterminant le respect des conditions de ressources,
- être primo-accédant de sa résidence principale au sens de la réglementation du prêt à taux 0% - PTZ, à savoir :
 - le candidat doit certifier ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des 2 dernières années précédant sa demande de PALC. Cette condition n'est toutefois pas exigée lorsque le candidat ou l'un des occupants du logement à construire est :
 - titulaire d'une carte d'invalidité et dans l'incapacité d'exercer une activité professionnelle,
 - ou bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé (AAH) ou de l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH),
 - ou victime d'une catastrophe ayant rendu sa résidence définitivement inhabitable ; dans ce cas, la demande doit être réalisée dans les 2 ans suivant la publication de l'arrêté constatant le sinistre.

Si le candidat ne répond pas à au moins l'une de ces trois conditions générales, son dossier est rejeté définitivement.

Article 4 : CONDITIONS PARTICULIERES D'ELIGIBILITE A L'AIDE ACCORDEE PAR LA VILLE AU TITRE DE LA PALC

Pour les candidatures répondant aux trois conditions générales exposées à l'article 3 donc recevables, la Ville procèdera à un premier classement par ordre de dépôt officiel des candidatures en mairie, le cachet de La Poste ou le cachet « courrier arrivée » de la mairie faisant foi. Les services de la Ville pourront délivrer sur demande un récépissé de dépôt.

Sauf en l'absence de dossier, au rythme minimum d'au moins une fois par mois, la Ville procèdera, par l'entremise d'une commission de 3 membres, à l'examen des dossiers déposés. Cette commission dite commission d'attribution est composée ainsi qu'il suit :

- a) Le Maire ou son représentant (adjoint au Maire ou conseiller municipal, désigné par le Maire),
- b) L'Adjoint au Maire chargé de l'urbanisme ou son représentant (adjoint au Maire ou conseiller municipal, désigné par l'adjoint chargé de l'urbanisme),
- c) Le Directeur général des services ou son représentant (adjointe de direction ou agent communal, désigné par le DGS).

La commission d'attribution est chargée d'établir les propositions d'attribution qui seront ensuite soumises à l'approbation du conseil municipal.

4-1 : Examen des dossiers en période courante :

Définition de la période courante : période de l'année au cours de laquelle le budget communal annuel affecté à la PALC n'est pas susceptible d'être épuisé par rapport au nombre de dossiers déposés et en attente d'instruction.

Durant cette période courante, chaque dossier sera examiné sous l'angle des critères suivants :

- 1) ordre de dépôt en mairie des dossiers de candidature,
- 2) candidat(s) résidant(s) en situation régulière sur le territoire national,

- 3) adaptation de la construction à la composition de la famille (*éviter les logements sous-dimensionnés*),
- 4) projet de construction respectant la philosophie des « circuits-courts », de l'économie circulaire,
- 5) projet de construction respectant les impératifs du développement durable, notamment pour sa qualité de conception, de réalisation, et de respect de l'environnement (économe en énergie, bio-climatisme, matériaux sains et de la région, densité de construction, gestion de l'eau ...) tout au long de sa durée de vie (coût global).

Dans la mesure où au moins l'un des critères 2, 3, 4 et 5 ci-dessus n'est pas respecté, le dossier pourra être rejeté. A fortiori, lorsque plusieurs de ces critères ne seront pas respectés, le dossier sera rejeté.

4-2 : Examen des dossiers en période d'épuisement du budget communal annuel affecté :

Définition de la période d'épuisement : période de l'année au cours de laquelle le budget communal annuel affecté à la PALC va s'épuiser et/ou être insuffisant par rapport au nombre de dossiers déposés et en attente d'instruction. Dans ce cas, il y aura surnombre de candidatures par rapport aux possibilités budgétaires.

Durant cette période d'épuisement, chaque dossier sera d'abord examiné sous l'angle des critères habituels de la période courante, et s'il est nécessaire de départager les dossiers restants, priorité sera donnée au(x) dossier(s) respectant le mieux ces critères (2, 3, 4 et 5 du paragraphe 4-1 ci-dessus). Et si besoin, à dossiers égaux, l'ordre chronologique de dépôt du(des) dossier(s) sera pris en compte.

Les candidatures non rejetées mais se trouvant en surnombre seront conservées pour, le cas échéant, être traitées sur l'exercice budgétaire suivant, si le dispositif est reconduit.

4-3 : Ré-examen éventuel des Candidatures rejetées :

Le(s) candidat(s) dont le(s) dossier(s) aura(ont) fait l'objet d'un rejet à une période donnée pourra(ont) refaire acte de candidature ultérieurement, soit par courrier adressé à la mairie en y joignant les pièces complémentaires ou modificatives au dossier initialement déposé pour que celui-ci puisse finalement correspondre aux critères d'éligibilité, soit par dépôt d'un nouveau dossier en mettant tout en œuvre pour que celui-ci respecte au mieux les critères 2, 3, 4 et 5 du paragraphe 4-1 ci-avant. Dans ces deux cas de réexamen, ce sera la nouvelle date de dépôt qui servira de nouvelle date de référence pour le critère « ordre de dépôt ». Toutefois, il est précisé que la reconduction de la PALC d'année en année n'est pas automatique ; elle dépend d'une décision annuelle du conseil municipal qui lors du vote du budget primitif affectera ou non une somme pour la reconduction de cette action.

Article 5 : COMPOSITION DU DOSSIER A DEPOSER EN MAIRIE

Chaque dossier à remettre par les candidats en mairie sera composé de :

- Une déclaration sur l'honneur par laquelle le(s) candidat(s) certifie(nt) ne pas avoir été propriétaire(s) de sa (leur) résidence principale au cours des 2 années précédant leur demande de PALC.
- Justificatifs de l'éligibilité à l'octroi du prêt à taux 0% - PTZ de l'Etat : fourniture d'une attestation d'un établissement bancaire habilité à octroyer ce type de financement ou de l'ADIL ou de tout autre organisme agréé.
- Une fiche de présentation de la situation du(des) candidat(s) : nom(s), prénom(s), âge(s), lieux et périodes de résidence (y joindre copie(s) de facture(s) récente(s) justifiant sa résidence), lieux et périodes de travail, composition de la famille
- Justificatifs de la nationalité française ou européenne des candidats (photocopie de pièces d'identité), ou justificatifs d'une situation régulière de résidence en France pour les candidats de nationalités étrangères hors union européenne (titre de séjour de longue durée en cours de validité),
- Justificatifs de la composition de la famille (photocopie du livret de famille, attestations de la CAF ...),

- Un jeu de plans du projet envisagé : plan de situation, plan de masse, vue(s) en plan, vue(s) en élévation, coupes, façades, volet paysager et d'insertion au site,
- Un premier engagement sur l'honneur du(des) candidat(s) à respecter la philosophie des « **circuits courts** », de **l'économie circulaire** ; ce premier engagement est à insérer **au sein d'une note descriptive** succincte indiquant comment le projet s'y inscrit,
- Un second engagement sur l'honneur du(des) candidat(s) à respecter les impératifs du **développement durable et du respect de l'environnement** : qualité de conception, de réalisation, économies d'énergie, bioclimatisme, matériaux sains et de la région, densité de construction, gestion de l'eau ... tout au long de sa durée de vie (coût global) ; ce second engagement est à insérer **au sein d'une note descriptive** succincte indiquant comment le projet s'y inscrit.

Article 6 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET MONTANT DE LA PALC

La commune s'engage à :

- développer la communication sur son dispositif, notamment auprès des établissements bancaires, des artisans du bâtiment, des constructeurs locaux et des environs,
- informer les candidats à la construction qui s'adressent en mairie (physiquement ou par le Site Internet de la Ville) pour la recherche de terrains ou toutes informations relatives à un projet de construction, de l'existence et des possibilités offertes par la « PALC » mise en place par la Ville,
- participer financièrement aux projets des accédants respectant les caractéristiques d'éligibilité définies aux articles 2, 3, 4 et 5 ci-dessus, dans la limite du concours financier mis en place par délibération du conseil municipal (la délibération de vote du budget annuel suffit),
- affecter pour l'année 2016 (cf délibération du conseil municipal du 30 mars 2016 de vote du budget) une enveloppe budgétaire de 30.000 € pour cette action,
- pour l'année 2017, voire l'année ou les années suivantes, étudier dans le cadre de l'élaboration du budget communal, la reconduction éventuelle de l'action, et à déterminer en conséquence le montant de l'enveloppe budgétaire annuelle à y affecter.

Montant de la PALC 2016 et années suivantes :

Pour l'année 2016, le montant de la participation « PALC » est fixée à **3.000 €** pour un logement. En fonction de l'enveloppe annuelle 2016, ces montants devraient conduire à pouvoir aider 10 ménages accédant.

Pour l'année 2017, voire l'année ou les années suivantes, si le dispositif est reconduit (affectation d'une enveloppe budgétaire au budget annuel), à défaut de nouvelle délibération, le montant de la participation « PALC » restera fixé à 3.000 € comme en 2016. Néanmoins, sur une simple délibération du conseil municipal, celui-ci pourra faire varier chaque année, le montant de la participation « PALC » attribuée par opération éligible.

Article 7 : DELIVRANCE D'UNE ATTESTATION OFFICIELLE D'AIDE A L'ACCESSION

Dès lors qu'une décision d'aide au titre de la « PALC » a été prise par le Conseil municipal sur proposition de la commission d'attribution définie à l'article 4, une **attestation officielle d'aide financière de la Ville** de NUEIL-LES-AUBIERS est dûment **établie et signée par le Maire** ou son représentant (ou la personne déléguée), puis **transmise aussitôt au(x) candidat(s) bénéficiaire(s)**. Ce(s) dernier(s) pouvant s'en prévaloir officiellement y compris auprès des établissements bancaires qu'il(s) sollicite(nt) pour assurer le montage financier de son(leur) opération.

Le cas échéant, conformément au code de la construction et de l'habitation, au code général des impôts, et tout autre code ou texte officiel concerné, cette **attestation pourra permettre** à l'emprunteur d'apporter, à l'appui de sa(ses) demande(s) de prêt(s), la **preuve de l'octroi d'une aide** pour obtenir le bénéfice de tout(s) autre(s) avantage(s) prévu(s) (accession sociale à la propriété ou autre) par les pouvoirs publics.

Article 8 : MODALITES DE VERSEMENT DE LA PRIME

La commune s'engage à attribuer la participation « PALC » aux ménages candidats à la construction neuve d'une habitation à usage exclusif de résidence principale ayant fait l'objet d'une décision positive d'attribution prise par le Conseil municipal sur proposition de la commission d'attribution définie à l'article 4, (dans la limite des crédits alloués).

La participation « PALC » sera **versée directement** aux accédants, ou à leur établissement bancaire (selon les accords entre eux et à produire au dossier) **en une seule étape** (100 %) dès lors que la **construction sera achevée** (livraison du logement) et sur présentation du **procès-verbal de réception** des travaux (pièce à établir par le maître d'œuvre ou le constructeur chargé de l'opération) visé par le Maire ou son représentant. Dès la remise en mairie du procès-verbal de réception des travaux, la commission d'attribution organisera une **visite de conformité des lieux** (conformité entre réalisation effective et descriptifs fournis au dossier de candidature) sous 8 jours. En *cas de non-conformité* évidente, le Maire ou son représentant, sur proposition de la commission pourra *décider du non octroi* de la « PALC » dont la décision *d'attribution deviendra alors caduque* (pour non concordance avec la décision du conseil municipal). A défaut de visite de la commission dans le délai de 8 jours, son avis sera réputé positif et le versement de la « PALC » sera déclenché.

Pour le déblocage des fonds, le Bénéficiaire (accédant ou son établissement bancaire) fournira les pièces suivantes :

- La copie du(des) **permis de construire** dûment obtenu(s) pour l'opération,
- le **procès-verbal de réception** des travaux visé par le maître d'œuvre ou le constructeur chargé de l'opération, ou sa copie,
- le **relevé d'identité bancaire ou postal** du bénéficiaire (accédant ou son établissement bancaire).

Article 9 : DELAIS DE REALISATION ET DE VALIDITE DE L'AIDE

Le délai de réalisation de l'opération de construction neuve à usage exclusif d'habitation principale est de **24 mois** à compter de la date de transmission par la Ville au bénéficiaire, de l'attestation officielle d'aide à l'accession.

Avant l'échéance des 24 mois, l'acquéreur bénéficiaire s'engage à présenter à **la commune**, le justificatif de la réalisation de l'opération, à savoir :

- la copie du(des) **permis de construire** dûment obtenu(s) pour l'opération,
- le **procès-verbal de réception** de la construction visé par le maître d'œuvre ou le constructeur chargé de l'opération, ou sa copie.
- le **relevé d'identité bancaire** ou postal du bénéficiaire (accédant ou son établissement bancaire),

Le non respect de ce délai **entraînera la caducité de la participation** allouée.

Article 10 : DUREE

Le présent règlement est établi pour la durée de l'année civile 2016 avec une entrée en vigueur à compter de la date à laquelle la décision de son approbation par le conseil municipal est devenue exécutoire. Il sera reconduit tacitement chaque année sans que son terme puisse aller au-delà du 31 décembre 2020. Toutefois, son application annuelle est subordonnée au vote, chaque année, d'une enveloppe budgétaire par le conseil municipal.

Article 11 : LITIGES

Tout litige pouvant survenir du fait de l'application du présent règlement fera en premier lieu l'objet d'une tentative de conciliation amiable entre les parties en présence et à l'initiative de la partie s'estimant lésée. A défaut d'accord amiable, la partie s'estimant lésée ou la partie la plus diligente, pourra porter le litige auprès du tribunal administratif de Poitiers.

Le présent règlement a été approuvé par le conseil municipal de NUEIL-LES-AUBIERS lors de sa séance du 2016.

A NUEIL-LES-AUBIERS, le 2016

Le Maire de la Commune de NUEIL-LES-AUBIERS

Monsieur Philippe Brémond